

## 【事例9】

平成〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇県知事 〇〇 〇〇 様

起業者 〇〇県〇〇市〇〇〇〇  
社会福祉法人 〇〇会  
代表 理事長 〇〇 〇〇

### 事業認定申請書

土地収用法第16条の規定によって、下記により事業の認定を受けたいので、申請いたします。

#### 記

- 1 起業者の名称 社会福祉法人 〇〇会
- 2 事業の種類 小規模多機能型居宅介護事業所整備事業
- 3 起業地

イ 収用の部分 〇〇市〇〇町字〇〇〇〇

ロ 使用の部分 なし

- 4 事業認定を申請する理由書

小規模多機能型居宅介護事業所は、介護保険法(平成27年5月29日法律第31号)第8条第19項の規定による「小規模多機能型居宅介護」を行う事業所であり、居宅要介護者について、心身の状況、その環境等に応じて、居宅において、または当該サービス事業所に通わせ、もしくは短期間宿泊させ、そこにおいて入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行う事業所である。

「訪問」、「通い」、「宿泊」、いずれのサービスも提供できるのが特徴である。今回事業認定を受けようとする事業は、社会福祉法(平成28年3月31日法律第21号)第2条第3項第4号及び老人福祉法(平成27年5月29日法律第31号)第5条の2第5項に規定する「小規模多機能型居宅介護事業」の用に供する施設を整備するものであり、土地収用法第3条第23号に該当するもので、次の理由により申請します。

「〇〇市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画」第6期計画(平成〇〇～〇〇年度)(以下「〇〇市介護保険事業計画等」という。)における高齢者等の推計によれば、65歳以上の高齢者の人口は、団塊の世代が75歳の後期高齢者になる20〇〇年(平成〇〇年)には、20〇〇年(平成〇〇年)の39,414人から約4,600人増加し、44,040人になると予測されている。また、高齢化率も26.3%から31.2%に上昇し、それに伴い要介護認定者は8,135人から9,984人に増加し、要介護認定率も20.64%から22.67%に上昇すると推計されている。

この推計結果を踏まえ、また、国が地域包括支援システムの構築に当たって、小規模多機能型居宅サービスを地域の拠点とする位置づけを行っていることから、〇〇市は「〇〇市介護保険事業計画等」において、第6期及び7期計画期間で新たに10事業所を平成〇〇年までに整備すること

## 【事例9】

とした。

そのため、〇〇市は、平成〇〇年〇〇月に「地域密着型サービス事業者及び地域密着型介護予防サービス事業者」の公募を行い、社会福祉法人〇〇会の提案した小規模多機能型居宅介護事業所整備事業計画を評価し、実施事業所として〇〇月に本法人を選定したところである。

また、本法人においても平成〇〇年〇〇月〇〇日に開催した理事会において、本事業の実施、事業計画、及び必要な経費を決定している。

本事業は、「〇〇市介護保険事業計画等」における整備計画に基づき、〇〇市における小規模多機能型居宅介護施設の空白地域である〇〇中学校区内に、本法人が建築面積813.92㎡、敷地面積1,795㎡、宿泊室6室の小規模多機能型居宅介護施設を新規に整備する事業である。

設備内容は、「〇〇市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例」（平成〇〇年〇〇月〇〇日条例第〇〇号）第86条に規定する設備基準により計画している。

本事業の目的は、介護が必要となった高齢者が、住み慣れた家・地域での生活を継続することができるように、利用者の状態や必要に応じて、「通い」を中心に「泊まり」「訪問」の3サービスを組み合わせて提供するものである。そのために、本事業において主に次のような取り組みを行うこととしている。

- ア 29名の登録制なので、気心の知れた他の利用者や顔なじみの職員と家庭的な雰囲気の中で過ごすことによって、穏やかな生活を提供する。また、要介護者の半数を占めるとまで言われる認知症高齢者にとっても、環境の変化が少なく落ち着いたケアを提供することができる。
- イ 24時間365日、年中無休なので、いざという時にも対応が可能で、安心して在宅生活を送ることができる。
- ウ 地域交流スペースを利用して、介護予防、そして元気高齢者による「地域見守り隊」の設立など、地域づくりを実践する。また、建設予定地は〇〇小学校に隣接しており、子供たちが事業所を利用される高齢者との交流を図ることができる。
- エ 国が進める「施設から在宅へ」という方針に基づく「地域包括ケアシステム」構築のための拠点施設としての役割を果たす。

本事業に必要な土地は、〇〇市〇〇町字〇〇地内の雑種地(登記地目:畑)で、面積は1,795㎡である。新たに取得する必要がある土地の所有者は〇〇名であり、平成〇〇年〇〇月から用地交渉を重ねており、本事業の公益性及び必要性の認識は得られている。

起業者としては、今後とも誠意をもって用地取得の協議を重ね、円満に解決するよう努めるものであるが、今後任意による用地取得が困難な場合には、速やかに収用委員会の裁決を求められるよう、あらかじめ事業の認定を受け、事業の円滑な進捗を図ろうとするものである。

## 【事例9】

### 事業計画書

#### 1 事業計画の概要

##### (1) 全体計画

小規模多機能型居宅介護事業所整備事業(以下「本事業」という。)は、〇〇県〇〇市(以下「〇〇市」という。)における「〇〇市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画」第6期計画(以下「〇〇市介護保険事業計画等」という。)における小規模多機能型居宅介護の整備計画に基づき、社会福祉法人〇〇会(以下「本法人」という。)が、〇〇県地域医療介護総合確保基金事業(介護分)補助金を活用した補助事業(以下「補助金」という。)を受け、登録定員29名の小規模多機能型居宅介護事業所を整備するものである。

〇〇市介護保険事業計画等においては、第6期及び7期計画期間で新たに10事業所を平成〇〇年までに整備する計画となっている。

〇〇市は上記計画に基づき、平成〇〇年〇〇月に「地域密着型サービス事業者及び地域密着型介護予防サービス事業者」の公募を行い、本法人の提案した本事業計画が評価し、実施事業所として〇〇月に本法人を選定したところである。

本事業は、小規模多機能型居宅介護施設の空白地域である〇〇市立〇〇中学校区内における、小規模多機能型居宅介護施設の事業者として本法人が〇〇市より選定された事業であることから、起業地は「〇〇市立〇〇中学校区内であること」が必要条件となる。当該事業地の中で起業地を選定した結果、校区内で最も高齢化率が高い地域である〇〇町(高齢化率30.0%:平成〇〇年〇〇月〇〇日〇〇市福祉保健部長寿社会課資料による)を選定した。【資料1参照】

起業地は、〇〇中学校区内のほぼ中央に位置しており、現在、本法人が〇〇市立〇〇中学校区内で運営している「看護小規模多機能センター〇〇会〇〇」との距離的關係も適当と考える。そしてさらに地域住民、とりわけ児童との交流の機会を確保できるよう、〇〇市立〇〇小学校の隣接地とした。

敷地面積は、1,795㎡、建築面積は、313.92㎡、宿泊室6室、居間、食堂、台所等を備えた小規模多機能型居宅介護施設を新規に整備する計画である。

##### (2) 施設の用途別面積

用途	面積(㎡)	備考
小規模多機能型居宅介護施設敷地	313.92	建築面積
進入路・駐車場敷地他	1,481.08	
計	1,795.00	

##### (3) 施設の構造及び内訳 鉄骨造一階建

室名	室数	面積(㎡)	備考
居間・食堂	1	95.19	
居室	洋室 5	48.60	1室9.72×5=48.60
	和室 1	9.72	1室9.72

## 【事例9】

浴室・脱衣室	1	15.90	浴室 9.00 脱衣室 6.90
地域交流スペース	1	42.72	
相談室	1	8.28	
その他		81.51	事務室 28.50 WC3室 11.79 洗濯室 7.69 玄関ホール 9.00 物入、通路他 24.53
計		301.92	

### 2 事業の開始及び完成の時期

開始の時期 平成〇〇年〇〇月

完成の時期 平成〇〇年〇〇月

### 3 事業に要する経費及びその財源

(1) 経費 (単位:千円)

区分	金額
用地費	16,290
建設費	59,226
設計監理費	3,838
設備費	10,280
運転資金	10,000
計	99,634

(2) 財源

補助金 35,726 千円

借入金 63,908 千円

### 4 事業の施行を必要とする公益上の理由

団塊の世代(約 800 万人)が 75 歳以上となる 20〇〇年(平成〇〇年)以降は、医療や介護の需要が、さらに増加することが見込まれている。

このため、厚生労働省においては、20〇〇年(平成〇〇年)を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制(地域包括ケアシステム)の構築を推進している。

〇〇市においても、〇〇中学校区の高齢化率は、平成〇〇年〇〇月〇〇日現在で〇〇町(27.6%)、〇〇町(30.0%)、〇〇町(29.2%)と〇〇市内でも高くなっており今後、さらに高齢者人口が増える

## 【事例 9】

と予測されている(平成〇〇年〇〇月〇〇日開催の「〇〇地域包括支援センター会議」〇〇市資料)。

### 【資料 1 参照】

しかしながら、〇〇中学校区には、「地域包括ケアシステム」の要となる小規模多機能型居宅介護施設は存在しておらず、この地区の住民は施設事業所の力を借りないで、基礎的な地域活動を行っている。隣接する〇〇学校区には、「看護小規模多機能居宅介護〇〇」があり、〇〇では代表的に活発な地域活動を展開している。この施設の登録利用者は、〇〇中学校区、〇〇中学校区の利用者で構成されており、ほぼ登録利用者が満員の状況である。したがって、今回、〇〇中学校区の〇〇地区に小規模多機能居宅介護施設ができることは地域住民の長年の夢をかなえることになる、と考えている。

本事業は、〇〇県が定めている〇〇県環境影響評価条例の対象事業ではなく、また、同条例施行規則に規定する特別地域外であるが、工事施行の際には周辺環境に十分配慮することにより、環境に与える影響は軽微なものと判断される。

また、本地区は、土地改良事業等はなされておらず、農業振興地域整備計画における農用地区域には指定されていない。また、周囲は市街化の傾向がみられ、営農上の影響は全くなく、失われる利益は少ないものと判断される。

また、自然環境(動植物)については、本事業地内の土地には「文化財保護法」(昭和 25 年法律第 214 号)及び「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」(平成 4 年法律第 75 号)等により、保護のための特別措置を講ずべき動植物は見当たらなかった。

さらに、本事業地内においては、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地は確認されていない。

したがって、本事業の施行により失われる公益の利益は軽微であると考えられる。

5 収用または使用の別を明らかにした事業に必要な土地の面積、数量等の概数、並びにこれらが必要とする理由

(1) 事業に必要な土地の面積

イ 収用の部分

地目	面積
畑	1,795 m <sup>2</sup>

ロ 使用の部分 なし

(2) 起業地内にある主な物件の数量

なし

(3) これらが必要とする理由

事業計画の概要(2)「施設の用途別面積」については、入居者送迎用車両、通所利用者、家族等来客用、地域交流スペース利用者用駐車スペースとして約 1,150 m<sup>2</sup>(駐車場内通路等を含む、送迎車両 2 台、一般車両 29 台)を確保したが、これは現在、本法人が〇〇市立〇〇中学校区内

## 【事例 9】

で運営している「看護小規模多機能センター〇〇会〇〇」の利用状況から、地域交流を進める上で必要なスペースとして確保したものである。「看護小規模多機能センター〇〇会〇〇」（登録定員 29 名、宿泊 6 名）は、当初より駐車場として 687 ㎡（駐車場内通路等を含む）を借地で確保したが、地域の交流事業等がある場合は、隣接する認知症施設「〇〇・〇〇」の施設の駐車場（360 ㎡）も使用している状態であることから、本事業（登録定員 29 名、宿泊 6 名）でも同程度必要と考え確保したものである。また、駐車場不足で違法駐車により、隣接している〇〇小学校の児童に影響が出ることがないように考慮したものである。事業計画の概要(3)「施設の構造及び内訳」については、「〇〇市指定地域密着型サービス事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例」（以下「基準」）により設けることとされている居間、食堂、台所、宿泊室及び浴室を有するほか、入居者が日常生活を営む上で必要な各室（WC、洗濯室等）及び事務所、倉庫を設けた。

なお、「基準」では小規模多機能居宅介護施設の各居室の面積は 7.43 ㎡以上とされているが、本計画では 1 室の居室面積を 9.72 ㎡とした。基準面積の 7.43 ㎡は「最小限」の面積であり、入居者がタンス、椅子等の私物を持ち込むことを考慮すれば、居室は少しでも広いほうがよく、設計上許す限り広くとったものである。また、地域密着型施設としては、地域住民との交流を図る観点から、そして特に隣接の「〇〇小学校」との交流を念頭に、地域住民や小学生 30 名程度と利用者・職員 10 名程度とが交流できるよう地域交流スペースとして 42.72 ㎡を確保した。

### 6 起業地を当該事業に用いることが相当であり、又は土地等の適正かつ合理的な利用に寄与することになる理由

具体的な起業地の選定に当たっては、本事業が、〇〇市立〇〇中学校区内における小規模多機能型居宅介護施設の事業者として本法人が〇〇市より選定された事業であることから、建設地は「〇〇市立〇〇中学校区内であること」、及び「利用者の家族との交流の機会の確保及び地域の住民との交流を図る観点から、住宅地又は住宅地と同程度に利用者の家族及び地域の住民との交流の機会が確保される地域」（「〇〇市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例」第 86 条第 4 項）であることを必要としている。

上記のことを念頭に置き、起業候補地として三か所を検討した。要件として、①利用者にとっての利便性が良いこと②敷地面積が一定規模を有していること③地域密着型施設ということで、周辺住民との交流が図れる場所であるということ、その他総合的観点で候補地を検討した。【資料 2 参照】

先ず、候補地 1（〇〇町字〇〇〇〇番〇〇、山林、1,259 ㎡）は、①幹線道路からかなり入ったところにあり、進入道路も狭隘であり利便性が劣る。②そして駐車場を含んだ面積が、事業にとって若干狭小である。③さらに近隣に住宅が少ないことから地域交流という点で十分とは言えない。候補地 2（〇〇町字〇〇〇〇、農地、1,795 ㎡）は、①11m の幹線的市道に接面しており、自動車による利便性は高く、利用者にとっても利用しやすい場所である。また近隣にはバス停もあり路線バスの利用も可能である。②敷地面積も十分である。③市街化調整区域であるものの、周囲は住宅が連たんしている住宅街に位置するとともに、近隣には郵便局、コンビニ、スーパー等が存在し、徒歩、自転車による通行人も多い日常生活圏であり、地域住民との交流も容易に図れると思われる。そして何よりも、〇〇小学校に隣接しており、子供たちとの交流が容易だという利点を

## 【事例 9】

持っている。

候補地 3(〇〇町〇〇番地〇〇、宅地、2,731 m<sup>2</sup>)は、①候補地 2 と同じく 11m の幹線的市道に接面しており、自動車による利便性は高く、利用者にとっても利用しやすい場所である。また近隣にはバス停もあり路線バスの利用も可能である。②敷地面積は、事業にとって若干大きすぎる。③地域交流については、住宅が連たんしている住宅街に位置するとともに、近隣にはコンビニ等が存在し、徒歩、自転車による通行人も多い日常生活圏であり、地域住民との交流も容易に図れると思われる。しかし候補地 3 については、廃業した業務用スーパーとしての既存施設が存在し、撤去するのに多額の費用が掛かること、また改修して利用するにも、業務用スーパーと介護施設とでは目的が違いすぎて、改修するには問題がありすぎる、という難点がある。

以上、3 候補地について比較検討した結果、候補地 2 がすべてにおいて他候補地より優れており、候補地 2 を最適地として選定した。